





03/2241048	الطفيلة	05/3855876		02/6236167	
03/2032230		05/3741247		02/6421999	
03/2132558	معان	06/4785130	اليرموك	02/7254441	
03/2354161		06/5825503	وادي السير	02/6340233	
03/2302333	غور الصافي	05/3573544		02/7385616	
05/3252147		05/3559014		05/3834188	
03/2047302		06/5370451	عين الباشا	02/6522309	
-	-	-	06/4647664 :	06/4648088 :	
<a href="mailto:Csu.admin@epc-jordan.com.jo">Csu.admin@epc-jordan.com.jo</a>					

**.1**

**.2**

**1 .2**

**2 .2**

**302**

**.3**

**1 .3**

**2 .3**

**3 .3**

**4 .3**

**503**

**6 .3**

**.4**

**1 .4**

**2 .4**

**3 .4**

**4 .4**

**5 .4**

**604**

**704**

**804**

**904**

**10 4**

**.5**

**1 .5**

**2 .5**

**3 .5**

**4 .5**

**5 .5**

**6 .5**

**7 .5**

**8 .5**

.1	
)	
(	
<b>17.377</b>	
% <b>33.5</b>	
<b>13.606</b>	
<b>1.8</b>	
<b>3</b>	

0

· / 200 ) 3  
· (

: 1.2

.  
 .  
 .  
 .  
 .

0

0 /

: 2 .2

.  
 .  
 .  
 :  
 •  
 •  
 •

3 .2

**.3**

**1.3**

**5000**

:

•

•

2.3

3

200

% 11.1

3.3

301110

2002-1997

%		
-	5.196	1997
%12.0	5.820	1998
%36.3	7.930	1999
%107.7	16.467	2000
(%20.2)	13.142	2001
(%15.0)	11.166	2002

%24.2

9.950

230

2000



**%70**

**( 10-2)**

**( 30-10)**

**%30**

**0( )**

**6**

**1.658.000**

**(%70)**

**140.000**

**200.000**

**1.8**

**1.798.000**

**: 4 .3**

**% 5**

**%24.2**

**.(2002-1997)**

<b>1.985</b>	<b>2004</b>
<b>2.084</b>	<b>2005</b>
<b>2.188</b>	<b>2006</b>
<b>2.297</b>	<b>2007</b>
<b>2.412</b>	<b>2008</b>

**5 .3**

300

%5

%5

%20

:

228	1.985	2004
239	2.084	2005
251	2.188	2006
264	2.297	2007
277	2.412	2008

%.11.5

603

72

27

. 2002-1997

/ 75

100 - 50

/ 250

150

703

192

/ 10-5  
. / 7.5

17.100	
17.950	
18.850	
19.800	
20.800	

.4

104

0

0

2000

2 .4

500

3 .4

x 1.5 x 2.7

1.2  
0 100

2000

:

	2 /	(2 )	
3.500	50	70	
1.000	-	-	1.5 x 2 5 1.2
4.500			

: 4 .4

500

5 .4

:

/	/		
700	350	2	
2.500	2.500	1	
150	50	3	/
750	-	-	)
			(
4.100			

6.4

. 7.000

: 7.4

0 %30

-300

0 / 350 / 400

1.500 500

600 / 60 - 40

.  
:

<b>250</b>	<b>0.50</b>	<b>500</b>	
<b>750</b>	<b>0.50</b>	<b>1.500</b>	
<b>560</b>	<b>350</b>	<b>1.6</b>	
<b>300</b>	-	-	
<b>1.000</b>	-	-	
<b>2.810</b>			

\*

: **8.4**

/

:

/	/	
<b>240</b>	<b>20</b>	
<b>1.200</b>	<b>100</b>	
<b>1.440</b>		

9 .4

/		
3.000	250	
1.800	150	
4.800		

: 10 .4

( )

.5

1 .5

/	
2.860	
4.800	
1.440	
500	
600	
2.130	
12.330	

:

2.5

/	
4.500	
4.100	
500	
7.000	
100	
16.200	
150	
1.027	
17.377	

3.5

. 150

4.5

. (1.027)

5.5

% 8

:

%	/	
57	9.877	
43	7500	
100	17.377	



**6 .5**

**.%5**

**.%75**

**.%12**

**7 .5**

**2.156**

**5.228**

**5.834**

**4.800**

**% 35.1**

**%12.9**

**% 20.7**

**.%35.1**

. **13.606 NPV** -

. % **33.5** -

**1.8** -

. **3** -

% **20** %**10**

%**20**

<b>8 .5</b>
-------------

-

-

-

-

## حساب الأرباح والخسائر (بالدينار)

اسماك الزينة  
وادي الاردن  
--  
0

اسم المشروع  
صاحب المشروع  
رقم المشروع  
اسم المركز

السنة الأولى	السنة الثانية	السنة الثالثة	السنة الرابعة	السنة الخامسة	
					الإنتاج المخطط له ( بالوحدة)
<b>17,100</b>	<b>17,955</b>	<b>18,853</b>	<b>19,795</b>	<b>20,785</b>	<b>المبيعات</b>
					<b>التكاليف التشغيلية المباشرة</b>
2,860	1,955	2,050	2,155	2,260	تكاليف المواد الأولية المباشرة أو تكلفة المبيعات
1,800	1,890	1,985	2,084	2,188	تكاليف العمل المباشرة
0	0	0	0	0	ثمن البضاعة للمتاجرة
2,880	3,024	3,175	3,334	3,501	تكاليف المصنع التشغيلية
<b>7,540</b>	<b>6,869</b>	<b>7,210</b>	<b>7,573</b>	<b>7,949</b>	<b>مجموع التكاليف التشغيلية المباشرة</b>
<b>9,560</b>	<b>11,086</b>	<b>11,643</b>	<b>12,223</b>	<b>12,837</b>	<b>الربح الإجمالي</b>
					<b>التكاليف التشغيلية غير المباشرة</b>
0	0	0	0	0	رواتب موظفي التسويق
3,000	3,150	3,308	3,473	3,647	رواتب موظفي الإدارة والتمويل
600	630	662	695	729	مصاريف البيع والتسويق
60	63	66	69	73	قرطاسية
0	0	0	0	0	إيجارات
500	500	500	500	500	إيجار أرض
630	662	695	729	766	مصاريف أخرى
<b>4,790</b>	<b>5,004</b>	<b>5,230</b>	<b>5,466</b>	<b>5,715</b>	<b>مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة (قبل الإستهلاك)</b>
1,714	1,714	1,714	1,714	1,714	الإستهلاك للإصول الثابتة
150	0	0	0	0	إطفاء المصاريف التأسيسية
0	0	0	0	0	إطفاء الخلو
<b>6,654</b>	<b>6,719</b>	<b>6,944</b>	<b>7,181</b>	<b>7,429</b>	<b>مجموع التكاليف التشغيلية غير المباشرة</b>
<b>2,906</b>	<b>4,367</b>	<b>4,699</b>	<b>5,042</b>	<b>5,408</b>	<b>الربح الصافي قبل الفوائد والضرائب</b>
750	627	492	343	180	الفائدة على القرض
<b>2,156</b>	<b>3,740</b>	<b>4,207</b>	<b>4,699</b>	<b>5,228</b>	<b>الربح قبل الضريبة</b>
0	0	0	0	0	الضريبة على الأرباح
<b>2,156</b>	<b>3,740</b>	<b>4,207</b>	<b>4,699</b>	<b>5,228</b>	<b>الأرباح الصافية</b>
70%	61%	60%	59%	58%	نسبة التكاليف التشغيلية غير المباشرة إلى الربح الإجمالي
<b>13,244</b>	<b>11,898</b>	<b>12,041</b>	<b>12,186</b>	<b>12,320</b>	<b>نقطة التعادل (بالدينار)</b>
77%	66%	64%	62%	59%	نقطة التعادل كنسبة من المبيعات السنوية المتوقعة

العمر الافتراضي بالسنوات	القيمة الكلية	إحتساب قيمة الإستهلاك على:
180	4,500	الأنينة
0	0	منشآت أخرى
410	4,100	معدات وأجهزة
75	500	الأثاث والمعدات المكتبية
1,049	7,000	وسائل نقل
0	0	أخرى
<b>1,714</b>		<b>المجموع</b>
العمر الافتراضي بالسنوات	القيمة الكلية	إحتساب قيمة الإطفاء على:
150	150	المصاريف التأسيسية
0	0	الخلو
حقوق الملكية	المجموع	رأس المال العامل المطلوب
1,027	1,027	
9,877	17,377	إجمالي تكلفة المشروع
<b>57%</b>	<b>100%</b>	<b>النسبة المئوية المنوية للقرض وحقوق الملكية</b>

**التدفق النقدي للمشروع**  
(بالدينار)

اسماك الزينة  
وادي الاردن

اسم المشروع  
الموقع المقترح

السنة الخامسة	السنة الرابعة	السنة الثالثة	السنة الثانية	السنة الاولى	السنة صفر	
20,785	19,795	18,853	17,955	17,100		المبيعات
						<b>التدفق النقدي الداخلى:</b>
20,785	19,795	18,853	17,955	17,100		المبيعات النقدية
0	0	0	0	0		تحصيلات ذمم مدينة
					9,877	حقوق الملكية
					7,500	قرض الأصول الثابتة
					0	قرض رأس المال العامل
5,796	4,542	3,262	1,964	789		الرصيد النقدي الإفتتاحي ( في بداية المدة)
<b>26,581</b>	<b>24,337</b>	<b>22,115</b>	<b>19,919</b>	<b>17,889</b>	<b>17,377</b>	<b>مجموع التدفق النقدي الداخلى</b>
						<b>التدفق النقدي الخارج:</b>
					16,200	مجموع الإستثمارات
7,949	7,573	7,210	6,869	7,540	238	التكاليف التشغيلية المباشرة
5,715	5,466	5,230	5,004	4,790		إجمالي التكاليف التشغيلية غير المباشرة قبل الإستهلاكات
0	0	0	0	0		تسديدات الدائنين
180	343	492	627	750		الفائدة
					150	المصاريف التأسيسية والخلو
0	0	0	0	0		الضريبة
<b>13,843</b>	<b>13,382</b>	<b>12,931</b>	<b>12,501</b>	<b>13,080</b>	<b>16,588</b>	<b>إجمالي التدفق النقدي الخارج</b>
<b>12,738</b>	<b>10,955</b>	<b>9,183</b>	<b>7,418</b>	<b>4,809</b>	<b>789</b>	<b>صافي الرصيد النقدي قبل التوزيعات</b>
						<b>دفعات سداد القرض</b>
1,799	1,635	1,486	1,351	1,228		أقساط قرض الأصول الثابتة
0	0	0	0	0		أقساط قرض رأس المال العامل
1,799	1,635	1,486	1,351	1,228		إجمالي دفعات سداد القرض
<b>10,939</b>	<b>9,320</b>	<b>7,697</b>	<b>6,067</b>	<b>3,581</b>	<b>789</b>	<b>رصيد الإقفال النقدي قبل التوزيعات</b>
3,921	3,524	3,155	2,805	1,617	0	توزيعات الأرباح
<b>7,019</b>	<b>5,796</b>	<b>4,542</b>	<b>3,262</b>	<b>1,964</b>	<b>789</b>	<b>صافي النقد بعد التوزيعات</b>



## ملخص الإستنتاجات والمعايير المالية

الزينة  
الاردن

اسم المشروع  
الموقع المقترح

### ثانياً: ملخص التكاليف والتمويل

القيمة	البند
17,377	المشروع
9,877	صاحب
7,500	القروض
43.2%	التكاليف

### أولاً: الحالة الأساسية

القيمة / النسبة	المعيار المالي
13,606	صافي القيمة الحالية NPV
33.5%	معدل العائد الداخلي IRR
1.8	القيمة الحالية للإيرادات الى الإستثمارات B/C
3	فترة الإسترداد Pay Back Period

### ثالثاً: النتائج المالية

5	4	3	2	1	
5,228	4,699	4,207	3,740	2,156	صافي الربح بعد الضريبة
25.2%	23.7%	22.3%	20.8%	12.6%	الربح قبل الضريبة : المبيعات %
35.1%	30.6%	26.6%	23.0%	12.9%	معدل العائد على الإستثمار %
35.1%	34.6%	33.9%	32.9%	20.7%	معدل العائد على حقوق الملكية %
0.0	3.4	2.9	2.4	1.6	الموجودات المتداولة : المطلوبات المتداولة
0.0	0.1	0.3	0.4	0.6	الديون : حقوق الملكية (الأمان)
12,320	12,186	12,041	11,898	13,244	نقطة التعادل (بالدينار)

### رابعاً : تحليل الحساسية

B/C	IRR	NPV	المعيار المالي
1.7	30.1%	12,380	زيادة تكاليف المشروع 10%
1.5	27.2%	11,154	زيادة تكاليف المشروع 20%
1.4	22.4%	6,471	تخفيض مبيعات المشروع 10%
1.0	10.9%	9,034	تخفيض مبيعات المشروع 20%
1.5	26.2%	9,034	زيادة تكاليف التشغيل 10%
1.3	19.0%	4,461	زيادة تكاليف التشغيل 20%

**خامسا : حساب المعايير المالية والحسابية**

الحالة الأساسية		
33.5%	IRR	معدل العائد الداخلي
13,606	NPV	صافي القيمة الحالية
1.8	B/C	الإيرادات الى التكاليف
3.0	Pay Back	فترة الإسترداد

زيادة تكاليف المشروع 10%		
30.1%	IRR	معدل العائد الداخلي
12,380	NPV	صافي القيمة الحالية
1.7	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف المشروع 20%		
27.2%	IRR	معدل العائد الداخلي
11,154	NPV	صافي القيمة الحالية
1.5	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض مبيعات المشروع 10%		
22.4%	IRR	معدل العائد الداخلي
6,471	NPV	صافي القيمة الحالية
1.4	B/C	الإيرادات الى التكاليف

تخفيض مبيعات المشروع 20%		
10.9%	IRR	معدل العائد الداخلي
-665	NPV	صافي القيمة الحالية
1.0	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 10%		
26.2%	IRR	معدل العائد الداخلي
9,034	NPV	صافي القيمة الحالية
1.5	B/C	الإيرادات الى التكاليف

زيادة تكاليف التشغيل 20%		
19.0%	IRR	معدل العائد الداخلي
4,461	NPV	صافي القيمة الحالية
1.3	B/C	الإيرادات الى التكاليف

التدفق النقدي			الحالة الأساسية
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-16,588	0	16,588	0
3,981	4,770	789	1
6,120	6,082	-38	2
6,366	6,413	47	3
6,707	6,756	50	4
22,855	22,907	52	5

التدفق النقدي			زيادة كلفة المشروع 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-18,247	0	18,247	0
3,981	4,770	789	1
6,120	6,082	-38	2
6,366	6,413	47	3
6,707	6,756	50	4
23,618	23,670	52	5

التدفق النقدي			زيادة كلفة المشروع 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-19,906	0	19,906	0
3,981	4,770	789	1
6,120	6,082	-38	2
6,366	6,413	47	3
6,707	6,756	50	4
24,381	24,433	52	5



التدفق النقدي			تخفيض المبيعات 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-16,588	0	16,588	0
2,271	3,060	789	1
4,324	4,286	-38	2
4,481	4,528	47	3
4,727	4,777	50	4
20,075	20,127	52	5

التدفق النقدي			تخفيض المبيعات 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-16,588	0	16,588	0
561	1,350	789	1
2,529	2,491	-38	2
2,596	2,643	47	3
2,747	2,797	50	4
17,294	17,346	52	5

التدفق النقدي			زيادة تكاليف التشغيل 10%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-16,612	0	16,612	0
2,669	3,537	868	1
4,936	4,894	-42	2
5,118	5,169	52	3
5,398	5,453	55	4
21,597	21,655	57	5

التدفق النقدي			زيادة تكاليف التشغيل 20%
صافي النقد المتحقق	النقد الداخل	النقد الخارج	السنة
-16,636	0	16,636	0
1,357	2,304	947	1
3,752	3,707	-46	2
3,869	3,925	57	3
4,089	4,149	60	4
20,340	20,402	62	5